

Cour d'appel, 16 mars 1976, Dame L. c/ G. - Dames L., G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	16 mars 1976
<i>IDBD</i>	25790
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1976/03-16-25790>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Loyer commercial - Appel - Majoration de la demande - Irrecevabilité

Résumé

Le différend dont est saisie la Commission arbitrale des loyers commerciaux est engagé et défini par le procès-verbal de non-conciliation ; la juridiction d'appel ne peut voir élargir les limites de l'instance ainsi engagée ; la majoration de la demande en cause d'appel est donc irrecevable.

La Cour

Statuant sur les appels régulièrement interjetés en la forme le 20 mars 1975 par la dame M. R., épouse L., puis, le 12 novembre 1975 par la dame L. G., épouse L. et par le sieur B. G. à l'encontre du jugement de la Commission arbitrale des Loyers commerciaux du 10 juin 1974, lequel, statuant sur leur demande de majoration du loyer commercial de leur locataire, D. G., n'avait fait droit que partiellement à leur demande de fixation du loyer à 7 200 francs par an, en le limitant à 4 000 francs, à compter du 1er juin 1973 ; qu'en son exploit d'appel, la dame L. demande que ce loyer soit porté à 8 000 francs par an ;

Attendu que, sur les premières conclusions de G. soulevant notamment l'irrecevabilité de l'appel formé par la seule dame L., alors que les hoirs G. avaient engagé ensemble l'instance initiale, la dame L. et G. ont, à leur tour, interjeté appel de ce même jugement pour appuyer et faire leurs toutes les demandes de la dame L., devenue entre temps seule propriétaire par l'effet d'un acte de partage successoral intervenu par acte de Maître Rey, notaire, du 2 juillet 1974 ; qu'ainsi se trouve devenu sans effet le premier moyen d'irrecevabilité soulevé par G., qui n'insiste plus sur ce point, mais qui en avait soulevé un autre en soulignant que la demande initiale n'avait porté que sur la fixation du loyer à 7 200 F et que la demande nouvelle tendant à porter ce loyer à 8 000 francs était irrecevable en cause d'appel, et au surplus, incompatible avec les dispositions de la loi 490 régissant la procédure de révision de loyer ; qu'à titre subsidiaire, G. combat la demande de majoration qui ne saurait être admise parce qu'elle se fonde sur une circonstance postérieure à la date de fixation : mise en gérance du fonds ; qu'il invoque une évolution des circonstances économiques peu sensible pendant la courte période de fixation du précédent loyer à 3 200 francs, affirme que la demande ne tient pas compte des travaux réalisés par lui dans les lieux et se trouve hors de proportion avec des loyers pratiqués pour des fonds voisins ; qu'il conclut à la confirmation du jugement entrepris ;

Attendu, en effet, qu'en leurs écrits communs, les appelants, après avoir rappelé les conditions de leur indivision passée, les fixations antérieures du loyer et les caractéristiques des lieux loués, estiment insuffisante la fixation accordée alors qu'un fait significatif de la valeur réelle est intervenu très peu après : la mise en gérance, le 30 août 1973 pour une redevance mensuelle de 1 000 F ; qu'ainsi, la valeur locative au 1er juin 1973 apparaît comme ne pouvant être inférieure à 8 000 F, montant auquel ils portent leur demande en invoquant une jurisprudence selon laquelle une élévation de chiffre ne serait pas une demande nouvelle, alors que l'objet de l'instance originaire, en l'espèce fixation de la valeur locative équitable, n'a pas changé ;

Qu'ils estiment sans pertinence les travaux normaux d'entretien du preneur et les éléments de comparaison fournis par celui-ci concernant des boutiques de 25 m² tandis que les lieux dont il dispose, représentant plus de 70 m² comprennent au rez-de-chaussée un magasin, une chambre, une cuisine et un W.CI. et au sous-sol une chambre et une cave, ainsi que l'établirait une expertise qu'ils envisagent à titre très subsidiaire, maintenant au principal leur demande de fixation du loyer à 8 000 F.

Attendu qu'il est constant que les locaux litigieux, qui comprennent effectivement un magasin à usage d'épicerie et un petit logement, situés ., ont été loués le 23 août 1961 pour 100 000 anciens francs par an, par bail commercial de 3, 6, 9 années, renouvelé à son échéance pour des périodes égales, et que la dernière fixation du loyer, par jugement de la Commission arbitrale du 15 juin 1972, avait été de 3 200 F à compter du 6 décembre 1971, lorsque les hoirs G., par lettre recommandée avec accusé de réception du 22 mai 1973, en ont demandé l'augmentation à 600 F par mois à compter du 1er juin 1973, chiffre correspondant à celui de 7 200 F par an, figurant sur la citation qui a servi de base au procès-verbal de non conciliation du 20 février 1974 ;

Attendu que ne saurait être retenue l'argumentation des appelants selon laquelle une demande nouvelle, en cause d'appel, ne pourrait être que celle qui diffère par son objet de la prétention originaire et ne serait pas caractérisée par une modification du chiffre de la demande initiale ; que la jurisprudence citée, ancienne et se référant au droit commun, n'a pas la portée et le rattachement à l'espèce de l'arrêt cité par l'intimé (Cass. comm. 18 novembre 1953) rendu en application de la loi du 25 août 1948 sur les loyers commerciaux et qui considère comme demande nouvelle, irrecevable en appel, l'élévation du chiffre de la demande soumise au premier juge ; qu'il en est de même à Monaco en présence des dispositions d'ordre public de la loi 490 qui régissent la révision des loyers commerciaux ;

Attendu, en effet, qu'une telle demande doit impérativement, selon l'article 21 in fine, contenir « l'indication du montant du nouveau prix proposé » et qu'il résulte des articles 6 et 22 que le différend dont est saisie la Commission arbitrale est engagé et défini par le procès-verbal de non conciliation ; qu'il est bien évident que la juridiction d'appel ne peut voir

élargir les limites de l'instance ainsi engagée et que la prétention des appelants d'élever leur demande à 8 000 F en appel doit être déclarée irrecevable, sans que pourtant cette irrecevabilité s'étende à l'appel tout entier, qui doit être admis et examiné dans les limites fixées par le procès-verbal de non conciliation ;

Attendu que le jugement entrepris, après avoir, en des motifs en tant que de besoin repris, fait une complète relation des prétentions respectives des parties et de leurs arguments, ainsi qu'une description fidèle des lieux loués, de leur superficie et de leur situation, qui les écarte des éléments de comparaison fournis, a fixé ex aequo et bono la valeur locative à 4 000 francs par an ; que dans le cadre de la révision de prix de l'article 21, la référence au loyer en cours, 3 200 F et à la durée de fixation de ce dernier sont des éléments d'appréciation importants et qu'une élévation de 25 % pour une durée de 18 mois ne peut apparaître comme dérisoire, à une époque surtout où l'évolution des circonstances économiques n'avait pas encore connu l'ampleur et l'accélération en hausse qui se sont révélées depuis ;

Que le loyer doit être déterminé en effet à la date de la demande et qu'il ne saurait être tenu compte d'un élément d'appréciation résultant d'un événement de trois mois postérieur, comme la mise en gérance et la redevance qui en résulte, circonstance qui ne pourrait être invoquée que dans le cadre d'une demande postérieure en date ;

Qu'il apparaît en conséquence que la Commission a fait, à la date de prise d'effet, une équitable appréciation de la valeur locative et que sa décision doit être confirmée ;

Attendu que les appelants qui sont déclarés irrecevables en une partie de leurs recours et mal fondés sur le surplus de leur demande, doivent supporter les dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Accueille en la forme la dame R. épouse L. d'une part, la dame G. épouse L. et le sieur G., d'autre part, en leurs appels, Joint les instances ;

Les déclare irrecevables en leur prétention d'élever en cause d'appel le montant de leur demande de révision de loyer commercial, tel qu'il résultait du procès-verbal de non conciliation du 20 février 1974 ; les déclare recevables mais mal fondés dans le surplus de leur appel ; les en déboute, confirme le jugement de la Commission arbitrale du 10 juin 1974, dit qu'il sortira son plein et entier effet ;

MM. de Monseignat, prem. pr., Défaut prem. subst. gén., MMe Marquilly et Clerissi av. déf.